

令和8年 **7月**の**住まいのきになる**通信

(1) マンション賃料 大阪、伸び世界一

販売価格の上昇率も首位 大規模再開発で「職・住」近接

- * マンション賃料では大阪が前回（2025年10月）から半年間で3.1%上昇し、初めて世界首位に。東京は1.4%。
 - * 中心市街地での集住が進んでいます。
 - * 共働きの高所得世帯（俗に「パワーカップル」）が増えていることも賃料の上昇をけん引。
 - * ファミリー向け（専有面積50M2超70M2以下）の物件の平均募集家賃は、4月時点で大阪市が168,576円。前年同月比の伸び率は13.7%。東京23区は5.8%。
 - * 新築マンション価格の上昇率も大阪が3.3%と、主要都市で最高。
 - * 大阪では高級タワーマンションの建設が相次いでいます。
- （2026年6月2日 日本経済新聞記事より抜粋・引用）

(2) 残価設定型の住宅ローン 期間満了時には選択肢

- * 「残価設定型住宅ローン」：契約時に住宅の将来の想定価値である残価を設定し、残価を差し引いた金額を分割返済。
 - * 毎月の返済額を抑えやすいため住宅を取得しやすくなる点が大きな特徴。
 - * 利息は残価を含めた借入総額に対してかかります。
 - * 金融機関が将来の住宅価値を一定程度見込んで残価を設定し、月々の返済負担を軽減する仕組み。
 - * 借入期間は20～25年の設定が多く、満了時に「返済額軽減オプション」や住宅売却でローン残高をゼロにする「買い取りオプション」を利用できます。
 - * これらを利用せず通常通り返済を続ける選択も可能。
- （2026年6月6日 日本経済新聞記事より抜粋・引用）

